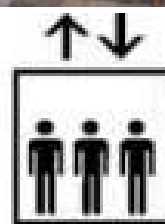


RENE COPPENS ATTIRE L'ATTENTION SUR LE COÛT SOCIAL D'UNE DIRECTIVE "SECURITE ASCENSEURS" A PREMIERE VUE BIEN INNOCENTE

# "LA RENOVATION OBLIGATOIRE DES ASCENSEURS COÛTE AUX FAMILLES ENTRE 5000 ET 15000 EUROS"



Bruxelles, le 30 novembre 2004  
(traduit en français le 21 février 2005)

**"La directive de sécurité pour ascenseurs risque de provoquer une facture sociale lourde pour les citoyens"**

Les prochaines années, 80.000 ascenseurs doivent être inspectés et rénovés en Belgique. Ceci est la conséquence d'un nouvel arrêté royal relatif à la sécurité des ascenseurs. Cette mesure touche en première instance les nombreux citoyens habitants des appartements.

Le coût de toute cette opération s'élève à environ 75.000 euros par ascenseur ou en moyenne de 5000 à 15000 euros par famille.

Dans nos villes il n'y a pas de réunion de copropriétaires imaginable sans que l'on discute amplement de « l'AR », « l'analyse de risque », le

« prix coûtant » des travaux à mettre en œuvre...

Dans cette brève note je parcours les différents éléments qui se trouvent à la base du problème et je donne quelques pistes pour une solution. J'espère que cette note pourra attirer l'attention nécessaire sur un problème si peu débattu qui a tout de même des conséquences financières très radicales pour un bon nombre d'habitants de nos villes.

Pour avoir plus d'informations sur cette note, veuillez contacter Johan Basiliades, secrétaire du groupe politique VLD, au Parlement de Bruxelles-Capitale, 0495/210.501 ou [johan.basiliades@vldbrussel.be](mailto:johan.basiliades@vldbrussel.be)

René Coppens

DEPUTE BRUXELLOIS RENE COPPENS  
GROUPE POLITIQUE VLD  
1005 BRUXELLES  
FAX 02/549.65.92  
GSM 0495/36.52.92  
[RENE.COPPENS@VLDBRUSSEL.BE](mailto:RENE.COPPENS@VLDBRUSSEL.BE)



# Le député bruxellois René Coppens (VLD) fait le bilan:



## 1. Quelle est la base légale de cet AR?

Le Moniteur Belge publiait le 30 avril 2003 un nouvel Arrêté Royal (AR) relatif à la sécurité des ascenseurs. Cet AR est la transformation d'une directive européenne. Tous les ascenseurs doivent être fournis d'une porte cabine ou d'un rideau de sécurité électronique, une précision d'arrêt suffisante, un parlophone et il ne peut plus y avoir de contact direct entre l'ascenseur et l'utilisateur.

Cet AR (du 9 mars 2003) trouve sa base légale dans la loi du 9 février 1994 qui traite des « produits et modalités qui seront faits et livrés dans le futur ».

La première question est donc de savoir si les ascenseurs bâtis avant cette date devraient en fait relever de cette directive. Il est important de poser cette question, pas parce que les notices de sécurité sont peu importantes, mais bien parce que beaucoup d'intéressés se demandent pourquoi ce tout nouveau cadre qui est imposé aujourd'hui aux copropriétaires d'appartements devait se faire si rapidement et radicalement.

Cet AR, tout comme la directive européenne, semblent être en grande partie la conséquence d'un travail intense de lobbying par un nombre de grands constructeurs d'ascenseurs. A côté de l'intérêt des constructeurs d'ascenseurs et l'intérêt, pas à dédaigner, de la sécurité pour les consommateurs, il faut chercher un équilibre dans la loi qui tient maintenant aussi en compte l'intérêt financier et social des consommateurs.

## 2. L'intérêt des consommateurs ou l'intérêt des constructeurs?

Aujourd'hui, différents signaux démontrent que l'AR part trop peu de l'intérêt des consommateurs.

L'AR stipule qu'il faut faire appel à un Service Externe pour les Contrôles Techniques (SECT) afin d'effectuer premièrement une évaluation correcte (analyse de risque) des ascenseurs concernant la sécurité et afin de faire une estimation de travaux de modernisation qui sont nécessaires.

Il semble qu'il apparaisse déjà quelques problèmes à ce stade. Premièrement, le fait que les SECT ne sont pas toujours impartiaux, parce que ce sont souvent eux aussi qui réparent les ascenseurs. Deuxièmement, parce que les SECT font leur analyse de risque utilisant une « check-list » établie par les constructeurs d'ascenseurs, et non sur base de l'AR même, ce qui met le caractère indépendant des SECT dans cette matière fort en doute.

Le Centre National d'Information pour Copropriétaires (CNIC) a de forts soupçons que certains constructeurs d'ascenseurs essaieront par tous les moyens possibles de s'approprier le plus possibles d'adjudications. Des accords entre syndicats et constructeurs ne sont pas exclus. Bien que des petites adaptations aux installations d'ascenseurs existantes seraient assez suffisantes, le Centre National d'Information pour Copropriétaires (CNIC) craint que les syndicats aviseront surtout d'installer de nouveaux ascenseurs et qu'ils mettront inutilement les copropriétaires en frais.

Le timing trop juste de l'AR est un inconvénient complémentaire pour les consommateurs par rapport aux constructeurs. Toutes les analyses de risques pour les plus anciens ascenseurs (d'avant 1958) doivent déjà être exécutées. S'il y a des risques qui font une modernisation nécessaire, et il y en a le plus souvent, alors ces travaux doivent être exécutés avant 2008. Les constructeurs

d'ascenseurs peuvent augmenter gaiement leurs prix vu le timing trop juste dans lequel des milliers d'ascenseurs doivent être rénovés.

Ensuite, tous les ascenseurs mis en service entre le 1<sup>er</sup> janvier 1958 et le 31 mars 1984 (donc des ascenseurs entre 20 et environ 45 ans) doivent encore être contrôlés au plus tard le 10 mai 2005. Ensuite, pour les ascenseurs entre 20 et 8 ans, ceci est planifié jusqu'au 10 mai 2008. Tous les ascenseurs de plus de 8 ans doivent être adaptés aux mesures de sécurité minimales avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008. Ici aussi le problème se pose du délai court où augmentent les prix.



### 3. Un danger pour une partie du patrimoine.

Aujourd'hui, il n'y a pas de réunion de copropriétaires sans que l'on parle de la rénovation de leur ascenseur et de l'AR qui les y oblige. Les copropriétaires sont confrontés à leur attachement à un beau vieil ascenseur qu'ils peuvent difficilement adapter sans en nuire le caractère précieux, ou bien à de très hauts coûts qui sont difficiles à porter.

Au plus de respect vous voulez apporter à la construction originale de l'ascenseur, au plus cher sera l'adaptation de l'ascenseur aux nouvelles normes. Un tas de vieux bâtiments à appartements disposent encore d'un « ascenseur ouvert ». Il s'agit ici d'une cabine (le plus souvent en bois) dans une gaine entourée de fer forgé.

La tentation est grande, tant dans l'intérêt des constructeurs, que dans l'intérêt financier des propriétaires de remplacer l'ancien ascenseur par un nouvel ascenseur moderne fermé dans l'ancienne gaine. De cette manière, un tas d'anciens - très précieux - ascenseurs sont menacés. Beaucoup de propriétaires sont toutefois d'avis que ces anciens ascenseurs ouverts font partie intégrale d'une petite partie du patrimoine de Bruxelles propre à une période particulière ? Ces ascenseurs méritent d'être protégés.

### 4. Un drame social.

L'impact financier de cette nouvelle directive est encore plus grand que l'esthétique. Sur base d'une estimation (établie par le « Comité Contre la Transformation Obligatoire des Ascenseurs »), les coûts s'élèvent à 75.000 euros en moyenne par ascenseur. En moyenne le prix des travaux d'adaptation (dépendant de l'année de construction, du nombre d'appartements, ascenseurs et étages du bâtiment) s'élève donc entre 5000 et 15000 euros par famille. Un montant pareil est financièrement très lourd, même si les entreprises permettent (généreusement) de rembourser en plusieurs fois.

C'est ainsi qu'il y a d'innombrables appartements où les frais peuvent même s'élever jusqu'à des millions d'anciens francs belges, parce que ces ascenseurs n'ont jamais été conforme ou n'ont pas été adapté à une législation encore inexistante. Dans ce cas, ces propriétaires n'ont pas constitué de fonds de réserve pour des travaux d'une telle envergure.



Beaucoup de propriétaires se voient alors placer aujourd'hui devant le choix de vendre leur appartement ou de contracter un emprunt (supplémentaire). Cet emprunt n'est souvent pas encore remboursé au moment d'une nouvelle vente de l'appartement et est comptabilisé dans le prix de vente. Il n'en faut pas plus pour comprendre que l'AR contribue à décourager l'achat d'un appartement en ville.

### 5. Une charge supplémentaire pour les citoyens.

Toute la problématique concernant la rénovation des ascenseurs est un phénomène citoyen par excellence. C'est dans les villes, dans les grandes villes en particulier, qu'il y a de grandes concentrations de bâtiments à appartements. C'est dans les villes que vous trouvez quasiment exclusivement les bâtiments à appartements d'avant 1945.



L'application de l'AR selon les modalités actuelles signifie donc une catastrophe financière pour un grand nombre de citoyens. Ce problème est selon le CNIC surtout perceptible dans les petits bâtiments à appartements (par exemple de 8 copropriétés) avec ascenseurs.

Nous constatons que les appartements viennent de plus en plus sur le marché de l'achat. Les gens qui habitent seul, préfèrent souvent la ville parce qu'il y a là quand même plus de choses à vivre. Les jeunes couples sont aussi de plus en plus vite tentés d'acheter un petit appartement. Souvent ils voient ceci comme un marchepied vers leur domicile définitif. Ils peuvent difficilement supporter ces investissements supplémentaires.

L'intérêt pour les appartements s'accroît également auprès des sexagénaires, pour lesquels une (grande) maison est devenue pour beaucoup une charge. Toutefois l'ascenseur n'est pas un luxe mais une nécessité pour beaucoup de personnes âgées.

Aujourd'hui, la politique souhaite stimuler la vie citadine et répond à une renaissance urbaine déjà perceptible. Les initiatives comme la réduction des droits d'enregistrement à Bruxelles ou les projets flamands « Thuis in de stad » doivent donner forme à cette politique. La problématique des ascenseurs n'est pas de nature à renforcer cette dynamique vers l'urbanisation.

## Propositions de politique:



### 1) Classer les anciens ascenseurs.

Par une politique qui essaie de classer le plus possible d'anciens ascenseurs ouverts, il est possible d'éviter dans un premier temps que ces ascenseurs ne soient démolis ou abîmés trop vite et de façon irréfléchie sous la pression d'un délai trop court que la loi impose.

Dans un second temps, il est possible de penser à un nombre d'exceptions dans l'AR qui modifierait les modalités de sécurité pour ces anciens ascenseurs ouverts au caractère authentique de ces ascenseurs.

### 2) Primes pour la rénovation des ascenseurs.

Les régions et les villes pourraient élaborer un système de prime comparable au système actuel de prime bruxellois pour la rénovation de façades ou l'adaptation des vieux sanitaires dans les habitations. Les régions et/ou les villes pourraient idéalement puiser d'un fonds fédéral qui serait créé à cet effet. Ceci pourrait contenir une répartition sociale équitable vers les villes.

### 3) Prolonger les délais dans l'AR.

Les délais actuels pour les rénovations sont trop courts. Ils mettent les habitants inutilement sous pression pour choisir une solution rapide et irréfléchie. Ces délais courts provoquent aussi un agenda surchargé chez les constructeurs d'ascenseurs qui adaptent leurs prix à cela.

Il est facile de prolonger ces délais dans l'AR. En France par exemple, la date limite pour certains risques a même été postposée jusqu'en 2018 (un étalement sur 14 ans).

## Liste des annexes:



- Question orale du député bruxellois René Coppens au Ministre-Président Charles Picqué concernant le maintien des ascenseurs dans les bâtiments à appartements bruxellois. Cette question a été posée devant la commission infrastructure du Parlement Bruxelles-Capitale le 1<sup>er</sup> décembre 2004).
- Lettre du 15 octobre 2004 du « Comité Contre la Transformation Obligatoire des Ascenseurs » au Ministre du Travail, Madame Freya Van den Bossche. Pour plus d'informations concernant ce Comité, veuillez consulter le site : <http://users.skynet.be/ascenseurs.anciens/fr/>
- Liste des frais concrets de modernisation où une estimation a été faite. Le Comité a demandé par le biais d'un sondage une offre de prix pour quelques 18 bâtiments auprès de différents constructeurs d'ascenseurs. Sur la liste en annexe, les noms et adresses ont été barrés.
- Question orale de Sven Gatz au Parlement Bruxellois au Ministre Willem Draps et la réponse du ministre concernant le maintien d'anciens ascenseurs « précieux » dans les bâtiments à appartements bruxellois. Réunion du 22 janvier 2004. (cfr. Egalement l'article « Worden de authentieke liften in oude appartementsblokken bedreigd ? » sur le site [www.gatz.be](http://www.gatz.be)).
- Brochure « Conformité de votre ascenseur » de l'asbl CNIC - Centre National de l'Information des Copropriétaires.
- Lettre ouverte de AIB-Vinçotte Belgium, institution de contrôle reconnue (lettre du 27 octobre 2003).
- Proposition de résolution relative à l'adaptation de l'AR relatif à la sécurité des ascenseurs, déposée par Mme Annemie Turtelboom (VLD) le 30 janvier 2005.